

**A Biggeorge's-NV 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
KEZELÉSI SZABÁLYZATA**

*Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélyének száma:*

*[\*]*

*Dátuma:*

*2014. december 04.*

## Tartalomjegyzék

I. A befektetési alpra vonatkozó alapinformációk.....	7
1. A befektetési alap alapadatai.....	7
1.1. A befektetési alap neve.....	7
1.2. A befektetési alap rövid neve.....	7
1.3. A befektetési alap székhelye.....	7
1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma.....	7
1.5. A befektetési alapkezelő neve.....	7
1.6. A letétkezelő neve.....	7
1.7. A forgalmazó neve.....	7
1.8. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági).....	7
1.9. A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű).....	7
1.10. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése.....	7
1.11. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap.....	7
1.12. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól.....	7
1.13. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap).....	7
1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése.....	8
2. A befektetési alpra vonatkozó egyéb alapinformációk.....	8
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása.....	8
4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek;.....	9
II. A befektetési jegyre vonatkozó információk.....	9
5. A befektetési jegy ISIN azonosítója.....	9
6. A befektetési jegy névértéke.....	9
7. A befektetési jegy devizaneme.....	9
8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk.....	9
9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja.....	9
10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az Alaphoz vagy az	

Alapkezelőhöz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	9
III. A befektetési alap befektetési politikája és céljai .....	10
11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	10
12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei .....	11
13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása.....	13
14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya .....	14
15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat.....	15
16. A portfólió devizális kitettsége .....	17
17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása.....	17
18. Hitelfelvételi szabályok.....	17
19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiban az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti.....	17
20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága.....	17
21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni .....	17
22. A cél-ÁÉKVB, illetve annak részalapjának megnevezése.....	17
23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	17
24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk .....	18
24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség .....	18
24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre .....	18
24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt ..	18
24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok .....	18
24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai .....	18
24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése.....	18
24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása.....	18
24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát .....	18

24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	18
25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések.....	18
25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....	18
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....	18
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap.....	19
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében.....	19
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan.....	19
25.6. Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok maximum aránya.....	19
25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok.....	19
25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei.....	20
25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása.....	21
IV. A kockázatok.....	21
26. A kockázati tényezők bemutatása.....	21
V. Az eszközök értékelése.....	24
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás.....	24
28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszernek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a Kbftv. 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket.....	25
29. A származtatott ügyletek értékelése.....	29
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	29
VI. A hozammal kapcsolatos információk.....	29
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása.....	29
32. Hozamfizetési napok.....	30
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	30
VII. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása.....	30
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret.....	30
34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezesi biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia).....	30
34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem).....	30
35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	30

VIII. Díjak és költségek.....	31
36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja.....	31
36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja.....	31
36.2. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja .....	31
36.3. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja.....	31
37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket .....	33
38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke .....	33
39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei.....	33
40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	33
IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása.....	34
41. A befektetési jegyek vétele .....	34
41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje .....	34
41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap .....	34
41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....	34
42. A befektetési jegyek visszaváltása .....	34
42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje .....	34
42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....	34
42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....	34
43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai .....	34
43.1. A forgalmazási maximum mértéke .....	34
43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei .....	35
44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása.....	35
44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága .....	35
44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg.....	35
45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák.....	35
46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák.....	35

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	36
X. A befektetési alapra vonatkozó további információ.....	36
48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható .....	36
49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei .....	36
50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira .....	36
51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről .....	37
XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk .....	37
52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) .....	37
53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám).....	37
54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám).....	38
55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik .....	38
56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám).....	38
57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám).....	38
58. A prime brókerre vonatkozó információk .....	38
58.1. A prime bróker neve .....	38
58.2. Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása.....	38
58.3. A letétkezelővel kötött esetleges megállapodás azon elemének leírása, amely az ABA eszközei átruházásának és újrafelhasználásnak lehetőségére vonatkozik, továbbá a prime brókerre esetlegesen átruházott felelősségre vonatkozó információ leírása .....	38
59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása .....	39

## I. A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk

### 1. A befektetési alap alapadatai

#### 1.1. A befektetési alap neve

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

#### 1.2. A befektetési alap rövid neve

Biggeorge's-NV 4. Ingatlanalap

#### 1.3. A befektetési alap székhelye

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

#### 1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

A Befektetési Alapot a Felügyelet 2007. december 12-én 1211-11 lajstromszámon E-III/120.032-1/2007. számú határozatával vette nyilvántartásba.

#### 1.5. A befektetési alapkezelő neve

Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

#### 1.6. A letétkezelő neve

K&H Bank Zrt.

#### 1.7. A forgalmazó neve

CIB Bank Zrt.

Budapest Bank Zrt.

#### 1.8. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)

Az Alap működési formája nyilvános.

A lehetséges befektetők köre: szakmai.

#### 1.9. A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)

Az Alap fajtája nyíltvégű.

#### 1.10. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése

Az Alap futamideje határozatlan.

#### 1.11. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

#### 1.12. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól

Az Alapra egy befektetési jegy sorozat került kibocsátásra.

#### 1.13. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)

Az Alap elsődleges eszközkategóriája szerint ingatlanalap.

*1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése*

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára az Alap tőkéjének megóvására vonatkozó, illetve hozamígéretet, illetve azt hozamgarancia sem biztosítja.

## **2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk**

Az egy Befektető által vásárolható Befektetési Jegyek minimális mértéke 100.000 db, azaz az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint. Erre tekintettel az Alap a Kormányrendelet rendelkezései alapján belépési korláttal rendelkező alapként működik.

## **3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása**

A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására, valamint az Alap és a Befektető közötti jogviszonyokra az alábbi jogszabályok vonatkoznak:

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (továbbiakban: Kbftv. vagy Törvény),
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban Tpt.)
- a 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól (továbbiakban Bszt.)
- a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban Ptk.) rendelkezései
- az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendelete (2004. április 29.) a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatóban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról,
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (továbbiakban: ABAK-rendelet);
- 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (továbbiakban Cstv.)
- a Kormány 78/2014. (III.14.) a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló rendelete (továbbiakban: Kormányrendelet)
- továbbá a fenti törvények felhatalmazása alapján kibocsátott egyéb alsóbb rendű jogszabályok az irányadók.

Minden, a Kezelési Szabályzat alapján létrejövő jogviszonyban, így különösen a befektetési jegyek jegyzését szabályozó jog- és egyéb nyilatkozatokban, szerződésekből nem szabályozott kérdések tekintetében az Alap Tájékoztatója, a Kezelési Szabályzata, valamint az e pontban felsorolt jogszabályok rendelkezései az irányadók.

**4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek;**

A Befektető a Befektetési Jegy megszerzése, illetve visszaváltása során jogviszonyba kerül az Alappal, illetve a Forgalmazóval, mely jogviszonyokra a magyar jog az irányadó, és az ezen jogviszonyokból származó igények érvényesítése magyar joghatóság alá tartozik. A magyar joghatóság alapján eljáró hatáskörrel rendelkező illetékes bíróságok eljárására, a határozatok (ítélet, végzés) jogerejére és végrehajtására a magyar jog az irányadó. Az ítéletek más tagállamban való elismerésének és végrehajtásának a szabályait a vonatkozó európai jogszabályok tartalmazzák.

Amennyiben a Befektető az Alappal szembeni igénye érvényesítése során panasszal él az Alapkezelő felé, a panaszt az Alapkezelő a vonatkozó jogszabályok és az azok alapján megalkotott Panaszkezelési Szabályzata alapján bírálja el.

## **II. A befektetési jegyre vonatkozó információk**

### **5. A befektetési jegy ISIN azonosítója**

Az Alapra kibocsátott egy befektetési jegy sorozat ISIN kódja: HU0000706049.

### **6. A befektetési jegy névértéke**

100,- HUF, azaz Egyszáz forint

### **7. A befektetési jegy devizaneme**

HUF, azaz magyar forint

### **8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk**

A Befektetési Jegy előállításának módja: dematerializált

Az egy Befektető által vásárolható Befektetési Jegyek minimális mértéke 100.000 db, azaz az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint (belépési korlát).

### **9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja**

A Befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolása tulajdonosi igazolással, a Befektetési jegy nyilvántartása értékpapírszámlán történik.

**10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetővel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az Alaphoz vagy az Alapkezelőhöz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

A Befektetési Jegy a Befektetési Alappal szembeni, a Törvényben, az egyéb jogszabályokban és a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott követelést és egyéb jogokat megtestesítő értékpapír.

A Befektetési Jegyek minden tulajdonosa jogosult

- a Befektetési Jegyekre jutó felosztott hozamra,
- a Befektetési Jegyek visszaváltásakor a Befektetési Jegyeknek a visszaváltási megbízás Forgalmazás-elszámolási Napján érvényes egy jegyre jutó Nettó Eszközérték alapján számított ellenértékére,
- a tulajdonában lévő Befektetési Jegyek feletti szabad rendelkezésre,

- az Alap megszűnését vagy felszámolását követően az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt Befektetési Jegyeik névértékének arányában történő részesedésre,
- az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés megtekintésére,
- az Alap féléves és éves jelentésének, illetve havi portfóliójelentéseinek ingyenes rendelkezésre bocsátására, melyek egyebekben rendelkezésre állnak az Alapkezelő irodájában, és a forgalmazási helyeken,
- az Tájékoztató, kiemelt befektetői információ, illetve a Kezelési Szabályzat ingyenes rendelkezésre bocsátására,
- a Törvényben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokra,
- a Törvényben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

A hozamfizetéssel kapcsolatosan az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni, azonban az Alapkezelő jogosult arra, hogy rendkívüli hozamfizetést rendeljen el.

A Befektetési Jegyek első alkalommal történő értékesítésekor a Befektetők számára a Kezelési Szabályzatot és a kiemelt befektetői információt térítésmentesen át kell adni; a Tájékoztatót és a legutóbbi éves és féléves jelentést a Befektető kérésére kell térítésmentesen a rendelkezésére bocsátani.

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása során a kiemelt befektetői információt, a Tájékoztatót és a Kezelési Szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést valamint a legfrissebb portfóliójelentést a Befektető kérésre kell térítésmentesen a rendelkezésére bocsátani, illetve a szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a Befektető figyelmét, hogy hol érheti el az előbb említett dokumentumokat.

Az Alap befektetői egyenlő elbánásban részesülnek, azaz az Alap befektetői egyetlen befektető / befektetői csoport sem élvez kivételezett bánásmódot.

Az Alapkezelő az Alap működtetése során bizonyos – a befektetések üzemeltetéséhez, az projektek előkészítéséhez kapcsolódó – feladatok ellátásával esetlegesen az Alapkezelő tulajdonosainak érdekeltségi körébe tartozó jogi személyeket bízhat meg. Ezen megbízások esetén az Alapkezelő kiemelt figyelmet fordít arra, hogy ezen megbízások a piacon független felek között elérhető ár-érték arányú szolgáltatásnál az Alap szempontjából lehetőség szerint kedvezőbb, de semmi esetre sem kedvezőtlenebb feltételek mellett szülessenek meg.

Az Alapkezelő díjazása az Alap nettó eszközértékére vetített fix százalékos alapkezelői díj, így az Alapkezelő az Alap nettó eszközértékének növelésében (akár új befektetők bevonásán keresztül akár a befektetési teljesítménynek köszönhető vagyonnövekedésen keresztül) érdekelt, az Alapkezelő díjazása az Alapkezelőt az Alap befektetési tranzakciós volumenének növelésében (pl. esetleges tranzakciós díjak felszámításának lehetősége okán) és/vagy az Alap nevében történő szélsőséges (pl. bizonyos teljesítményszint fölötti kiemelkedő sikerdíj elérését célzó) – az Alap befektetési politikájának megvalósításán túlmutató – kockázatvállalásban nem teszi érdekeltté.

### III. A befektetési alap befektetési politikája és céljai

#### *11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)*

Az Alap célja a tőkenövekedés, a Befektetési Alap teljes Tőkenövekménye az Alap befektetési politikájának megfelelően újra-befektetésre kerül.

Az Alapkezelő az Alapot egy Magyarországon található ingatlanokba fektető, diverzifikált portfólióval rendelkező alapként alakítja ki. Az Alapkezelő célja, hogy a Befektetési Jegyek vásárlói középtávon (legalább 3 éves távlatban) az inflációt és a banki kamatokat meghaladó megtérülést érjenek el.

Az Alap ingatlanbefektetéseit, fejlesztéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és egyéb vidéki településeken kívánja megvalósítani.

Ingatlanszektoronként az Alap portfóliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek:

- Iroda ingatlanok
- Ipari, raktár és logisztikai ingatlanok
- Lakóingatlanok (bérlakások, lakóparkok, egyedi lakóingatlanok, üdülő ingatlanok, nyugdíjasházak, stb.)
- Kereskedelmi ingatlanok
- Idegenforgalmi ingatlanok (szállodák, szórakoztató létesítmények, stb.)
- Telek ingatlanok
- Egyéb ingatlanok

## **12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei**

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Törvényben, a Kormányrendeletben és a jelen Kezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő az Alap működése során, az elfogadható kockázat mellett elérhető lehetséges legmagasabb hozamot tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. A hozam maximalizálása és a kockázatok minimalizálása érdekében az Alapkezelő várhatóan élni kíván a Kormányrendelet által biztosított hitelfelvétel és származékos ügyletek megkötésének lehetőségével.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből és beruházási- illetve ingatlanvásárlási célra felvett hitelekkel ingatlanokat vásárol, és közvetlen, illetve közvetett módon ingatlant fejleszt, az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja.

Az ingatlanokra nem fordított tőkét az Alap elsősorban likvid eszközökben tartja. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának biztosításához szükséges likvid eszköz hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

Az Alapkezelő a jogszabályi előírások figyelembe vételével esetenként élni kíván a kollektív befektetési értékpapírok vásárlásának lehetőségével, azzal, hogy ezen kollektív befektetési értékpapírok kiválasztása során az Alapkezelő célja elsősorban olyan eszközök vásárlása, melyek:

- vagy az Alap folyamatos jövedelemtermelő képességéhez járulnak hozzá,
- vagy az Alap által megvalósított befektetési stratégiánál magasabb várható hozamú befektetési stratégiát folytatnak, az Alap által vállalható kockázati szint mellett,
- vagy az Alap likvid eszközeinek befektetési célját szolgálja.

Az Alap célja a jogszabályi korlátok figyelembe vétele mellett olyan ingatlanok megvásárlása, melyek az Alapkezelő megítélése szerint jelentős értéknövekedési potenciállal bírnak. Ezen jelentős értéknövekedési potenciál realizálásához az Alapkezelő az ingatlanfejlesztés, üzemeltetés, értékesítés és bérbeadás területén szerzett tapasztalatait felhasználva aktív menedzsment tevékenységével kíván hozzájárulni. Az Alapkezelő az aktív menedzsment fázis – mely szükség- és lehetőség szerint az ingatlan fejlesztését is magában foglalja – lezárultát követően a megvásárolt ingatlanokat, túlnyomó többségükben értékesíteni kívánja.

Az Alapkezelő tervei szerint aktív menedzsment tevékenységével elsősorban (de nem kizárólagosan) az alábbi projekttypusok megvalósításával kíván az Alap befektetői számára hozzáadott értéket termelni:

- Elhelyezkedését és egyéb adottságait tekintve kereskedelmi- vagy lakóingatlan fejlesztés megvalósítására alkalmas területek felkutatása és megvásárlása, a terület fejlesztési koncepciójának kialakítása, az építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése és a projekt megindításához szükséges jogerős építési engedély beszerzése, a projekt értékesítési koncepciójának kialakítása. Ezen projekttypus megvalósítása során az Alap szükség esetén kész a terület fejlesztéséhez kapcsolódó közművesítési feladatok megvalósítására, illetve kész aktív szerepet vállalni a területre vonatkozó szabályozási terv és egyéb építési hatósági szabályrendszer kialakításában, módosításában, amennyiben ez a projekt eredményes megvalósításához szükséges. Az Alap az ilyen módon előkészített projekteket legfeljebb kisebb mértékben kívánja maga megvalósítani, nagyobb

mértékben a nyílt piacon ingatlanfejlesztő társaságok vagy egyéb akár intézményi, akár magánbefektetők részére kívánja értékesíteni. Az Alapkezelő megítélése szerint a megfelelően előkészített fejlesztési projektekkel hosszú távon várhatóan képes lesz az Alap befektetői számára a betéti kamatszintet érzékelhetően meghaladó megtérülést biztosítani.

- Olyan ingatlanok megvásárlása, melyek részben alulhasznosítottságuk, részben műszaki színvonaluk okán egy esetleges újrakezeltést (felújítás, átalakítás, bővítés) és/vagy egy esetleges újra bérbeadást követően várhatóan a fejlesztési költségeket érzékelhetően meghaladó értéknövekedés mellett értékesíthetők. Ezen tranzakciók során az Alapkezelő célja elsősorban olyan ingatlan projektek megvalósítása, melyek ezt követően jövedelemtermelő ingatlan befektetéseket megvalósító befektetők felé értékesíthetők.

Az Alap folyamatos jövedelemtermelő képességének fenntartása érdekében, illetve kellően vonzó új befektetési lehetőségek hiányában elképzelhető, hogy ezen projektekből az Alapkezelő hosszabb-rövidebb időre jövedelemtermelő ingatlanportfólió kialakításába kezd az Alap számára.

- Lakóingatlan projektek lakásállományának részben- vagy egészben történő megvásárlása, a projekt értékesítési feladatainak megszervezése és lebonyolítása az értékesítési kockázat átvállalásával. Az Alapkezelő megítélése szerint az Alap a lakások csomagban történő vásárlása és megfelelően felépített értékesítési stratégia megvalósításával a lakások egyenkénti értékesítése eredményeképpen hosszabb távon várhatóan a betéti kamatokot meghaladó megtérülést tud befektetői számára kínálni.

Az Alapkezelő a tervezett projekt típusok megvalósítása során a speciális szakértelmet igénylő feladatok tekintetében várhatóan számos közreműködőt kíván igénybe venni (elsősorban műszaki, jogi és értékesítési területen). A közreműködők kiválasztása során az Alapkezelő kifejezett célja olyan, megfelelő szakértelemmel, piaci tapasztalattal és hírnévvel rendelkező közreműködők kiválasztása, melyek tevékenysége várhatóan hozzájárul az egyes projektek eredményességének, és ezen keresztül közvetve az Alap hozamának maximalizálásához.

Az Alapkezelő kifejezetten fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét arra, hogy a hosszabb távon várható megtérülés maximalizálása és az Alapkezelő mozgásterének növelése érdekében az Alap a törvényi korlátozásokon túlmenően nem törekszik sem ingatlanportfóliójának diverzifikálására, sem a fenti lehetséges tranzakció típusok közötti minimális, maximális és várható arányszámok kialakítására.

Az Alapkezelő kifejezetten fel kívánja hívni a befektető figyelmét arra, hogy az Alap befektetési stratégiája elsősorban értéknövelésre alapozott, és legfeljebb kisebb mértékben, illetve időszakosan kíván az Alapkezelő jövedelemtermelő portfólió elemeket vásárolni- illetve tartani. Így az Alap folyamatos hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből származhat.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét továbbá arra is, hogy az általa megvalósítani tervezett projektek jellemzően hosszabb (jellemzően több éves) kifizetésűek, így a projektek során realizált érték várhatóan csak hosszabb távon jelenik meg az Alap Nettó Eszközértékében. Ugyanakkor a projektek megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan, illetve az értékteremtés realizálását megelőzően merülnek fel az Alapban.

Az Alap befektetéseinek elsődleges célpiaca, az ingatlanpiac az értékpapír piacok esetében megszokottnál kisebb likviditással rendelkezik, így az Alap vagyonának befektetése, illetve a befektetések értékesítése esetenként jelentős időigénnyel bírhatnak. A gazdasági körülmények szélsőséges alakulása esetén elképzelhető, hogy az ingatlanpiac likviditása akár tartósan és akár jelentős mértékben csökkenhet, szélsőséges esetben átmenetileg akár el is lehetetlenítve az Alap eszközeinek értékesítését. Az esetleges illikvid piacon történő értékesítés az elérhető értékesítési árakat akár jelentős mértékben is kedvezőtlen irányba térítheti el. Az Alap által eddig megvalósított befektetések – telekvásárlást követő projektfejlesztések – kapcsán a piac likviditási kockázata (tartós likviditáshiány) a 2008-as válság kitörése óta tartósan jellemzi az Alap által megcélzott ingatlanpiaci szegmenseket és ezáltal alapvetően – az elmúlt években hátrányos módon – befolyásolja az Alap teljesítményét.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap befektetési stratégiájának kiemelt célja az Alap ingatlankitettségeinek folyamatosan magas szinten tartása, így a Befektetési Jegyek

Alap Nettó Eszközértékéhez viszonyított jelentős mennyiségben történő visszaváltása esetenként az Alap számára történő pótlólagos likviditás teremtése (további hitelfelvétel és/vagy eszközértékesítés) mellett biztosítható, mely esetenként jelentősebb időigénnyel bírhat.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap befektetési portfóliója, valamint befektetői köre az Alap jellegéből adódóan az átlagosnál nagyobb koncentrációt mutat. Erre tekintettel egy-egy befektetés és/vagy egy-egy befektető helyzetében bekövetkező változás az Alapra az átlagosnál lényegesen nagyobb hatással lehet.

A fenti tényezőkre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke, illetve hozama rövidtávon akár jelentős mértékben is ingadozhat és az Alap betéti kamatokat meghaladó teljesítményét az Alapkezelő várakozásai szerint a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

**13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása**

Az Alap portfóliója az alábbi eszközöket tartalmazhatja:

- ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök, amennyiben az adott tőzsde vagy kereskedési platform, mint lehetséges befektetési helyszín szerepel az Alap kezelési szabályzatában,
- 1 éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra nézve, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely szabályozott piacra, EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacára vagy a fentiekben említett valamely harmadik állam tőzsdéjére vagy más rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacára illetve kereskedési platformjára történő bevezetését, és a bevezetés a forgalomba hozataltól számított 1 éven belül megtörténik,
- az előbbi négy bekezdésben rögzített feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
- ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok, vagy egyéb kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott nyílt végű értékpapírok, feltéve, hogy:
  - az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a Felügyelet megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,
  - az egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az ÁÉKBV befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleértve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,
  - az egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését,
- betét, deviza;
- származtatott ügyletek;

- szabályozott piacon nem forgalmazott pénzügyi eszközök, ha maga a forgalomba hozatal vagy a kibocsátó a befektetők és megtakarítások védelme érdekében szabályozott, és feltéve hogy
  - ezeknek a pénzügyi eszközöknek a kibocsátója vagy garanciavállalója központi, regionális vagy helyi hatóság, vagy valamely tagállam központi bankja, az Európai Központi Bank, az Európai Unió vagy az Európai Beruházási Bank, egy harmadik ország, vagy egy szövetségi állam esetében a szövetséget alkotó tagállamok valamelyike, vagy egy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több tagállam is tagja,
  - ezeket a pénzügyi eszközöket olyan vállalkozás bocsátotta ki, amelynek bármelyik értékpapírját valamely szabályozott piacon, EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán vagy a fentiekben említett valamely harmadik állam tőzsdéjén vagy más rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán illetve kereskedési platformján forgalmazzák,
  - a pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója olyan személy, amely a közösségi jogszabályokban megfogalmazott feltételeknek megfelelő felügyelet hatálya alatt áll, vagy amely a Felügyelet megítélése szerint legalább a közösségi jogszabályokban megállapítottal egyenértékű prudenciális szabályok hatálya alatt áll és azoknak megfelel, vagy
  - a pénzügyi eszközöket a Felügyelet által felügyelt intézmények bocsátották ki, feltéve, hogy az ilyen értékpapírokba történő befektetésekre olyan befektető-védelem vonatkozik, amely egyenértékű az előbbi három bekezdésben meghatározott védelemmel, és a kibocsátó induló tőkéje és tőketartaléka legalább tízmillió euró, és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint bemutatja és közzéteszi éves számviteli beszámolóit, továbbá a kibocsátó kifejezetten a csoport finanszírozásával foglalkozik olyan vállalkozáscsoporton belül, amelynek egy vagy több tagja tőzsdére bevezetett gazdasági társaság vagy intézmény, vagy banki likviditási keretből részesülő értékpapírrá alakított eszközök finanszírozását végzi.
- azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap befektetheti az eszközeit származtatott eszközökbe.

#### **14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya**

Az Alapkezelő az Alapot belépési korláttal rendelkező alapként működteti, tekintettel arra, hogy az Alap által megvalósítani tervezett befektetési politika a speciális ingatlanbefektetési célra, a koncentrációs kockázatra és az hitelfinanszírozási háttérre tekintettel egyaránt az átlagos mértékűt meghaladó kockázattal rendelkezik. Az Alapkezelő célja a belépési korlát meghatározásával elsődlegesen az, hogy az Alap befektetési jegyeit kizárólag megfelelő tőkeerővel (és átlagosnál nagyobb szakértelemmel) rendelkező befektetők vásárolják meg.

Az Alap a Kormányrendelet rendelkezéseivel összhangban az Alap portfólióján belül az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális, illetve tervezett arányát az alábbiak szerint határozza meg:

- az Alap portfóliójában a megszerzést követően egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 40 százalékát;
  - az ingatlan eszközök tervezett aránya összesen az Alap eszközein belül: 85%
- az Alap által igénybe vehető hitelfinanszírozás mértéke nem haladhatja meg az Alap ingatlan eszközeinek 85 százalékát;
  - az eszköz tervezett aránya: 60%
- az egy ingatlanhoz fűződő vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 25 százalék;

- az eszköz tervezett aránya: 15%
- az Alap portfóliójában lévő építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap ingatlan eszközeinek 100 százalékát:
  - az eszköz tervezett aránya: 25%
- az Alap portfóliójában lévő likvid eszközök minimális hányada az Alap eszközeinek legalább 3 százaléka
- látra szóló betét:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- lekötött betét:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- magyar állampapír:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- külföldi állampapír:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 30%
- nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- diszkont kincstárjegyek:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- kollektív befektetési értékpapírok:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 10%

Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetési felhasználási szempontból milyen ingatlanokban testesüljenek meg. Az Alapkezelő fenntartja a jogot arra, hogy a befektetési döntési egyedüli kritériumaként (beleértve az ingatlanok fejlesztését, vételét és eladását) az adott projektek, ingatlanok kiválasztásánál a hozam és a kockázat viszonyát, illetve a Törvény adta kereteket tartsa szem előtt.

***15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat***

Az Alapkezelő az ingatlanbefektetési során az alábbi befektetési korlátokat veszi figyelembe:

Az Alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 40 százalékát, mely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2014. november 19.) nettó eszközértékéhez viszonyítva 347.388.734 HUF.

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap eszközeinek 100 százalékát, mely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2014. november 19.) nettó eszközértékéhez viszonyítva 868.471.834 HUF.

Építési tevékenység alatt állónak minősül az a telekingatlan vagy felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési vagy létesítési engedély alapján kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki.

Meglevő (azaz korábban kiadott jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező) épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építési tevékenység alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára a beruházás költségvetésből pénzügyileg már teljesített összeget kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése nem haladja meg az ingatlan értékének 50 százalékát, vagy a teljes ingatlan értékét kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése meghaladja az ingatlan értékének 50 százalékát.

Az Alap olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amely a tulajdonában áll, a használatbavételt követően a tulajdonába kerül, illetve az Alap tulajdonát képező ingatlanhoz funkcionálisan kapcsolódik, vagy azzal határos, ha erre vonatkozóan az Alap tulajdonában álló ingatlanra kiadott építési, létesítési, fennmaradási, használatbavételi engedély, a használatba vétel tudomásul vételéhez kapcsolódó kötelezés, vagy településrendezési szerződés rendelkezést tartalmaz, ha ezen munkák elvégzése az Alap tulajdonában álló ingatlan rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

Az Alap csak olyan ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba fektethet be, amelyek az Alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek, az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 25%, mely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2014. november 19.) nettó eszközértékéhez viszonyítva 217.117.959 HUF.

Az Alap az ingatlanokon felül – legfeljebb az Alap eszközei 100%-os mértékéig, amely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2014. november 19.) nettó eszközértékéhez viszonyítva 868.471.834 HUF – olyan értékpapírokba, kollektív befektetési értékpapírokba, pénzügyi eszközökbe fektethet, amely a Törvény, illetve a Kormányrendelet szerint likvid eszköznek minősül, azaz hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.

Az Alap az előző bekezdésben rögzítettekén túl az eszközeinek 10 százaléka erejéig – amely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2014. november 19.) nettó eszközértékéhez viszonyítva 86.847.183 HUF – fektethet olyan kollektív befektetési formába, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy a befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

Az Alapkezelő az Alap hitelfelvételi politikáját a mindenkori ingatlankitettsége figyelembevételével alakítja ki, a jogszabályi keretek között az Alapkezelő törekszik arra, hogy a hitelfelvételi lehetőségek kihasználása útján is további forrásokat biztosítson befektetési politikájának megvalósításához, az ingatlankitettség lehetőség szerinti növeléséhez. Az Alapkezelő célja a Kormányrendeletben meghatározott lehetőségek figyelembe vételével elsősorban az ingatlan- vagy egyéb befektetési eszközök vásárlásokhoz, ingatlan beruházásokhoz (illetve azok előkészítéséhez) történő hitelek felvétele, azzal, hogy a Kormányrendelet előírásai, illetve az Alap likviditási igényének figyelembe vételével az Alapkezelő likviditásteremtési céllal is megfontolja a hitelfelvétel lehetőségét.

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok vételárának, ingatlan beruházások összértékének 85%-áig ingatlanfinanszírozás, ingatlan beruházása finanszírozás, és likvid eszköz biztosítása céljából – jelzálog vagy óvadék fedezete mellett – kölcsönt vehet fel az Alap nevében. Az ilyen kölcsön fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, az adott ingatlanból befolyó bevételt, az ingatlanra kötött vagyonbiztosítást, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott bankgarancián, jóteljesítési, jótállási és/vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedélyezheti valamint óvadékot nyújthat.

#### **16. A portfólió devizális kitétsége**

Az Alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az Alap tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások valamint hitelek különféle devizákban, EUR-ban, bármely EU tagállam devizájában, és USD devizanemben, lehetnek denominálva, aminek következtében ezen értékpapíroknak az egyes devizákban kifejezett értékük forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

Az Alap élni kíván a Kormányrendeletben meghatározott fedezeti ügyletek kötésének lehetőségével. Ezért a fedezeti lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

#### **17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása**

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára az Alap tőkéjének megóvására vonatkozó, illetve hozamígéretet.

#### **18. Hitelfelvételi szabályok**

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok vételárának, ingatlan beruházások összértékének 85%-áig ingatlanfinanszírozás, ingatlan beruházása finanszírozás, és likvid eszköz biztosítása céljából – jelzálog vagy óvadék fedezete mellett – kölcsönt vehet fel az Alap nevében. Az ilyen kölcsön fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, az adott ingatlanból befolyó bevételt, az ingatlanra kötött vagyonbiztosítást, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott bankgarancián, jóteljesítési, jótállási és/vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedményezheti.

#### **19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti**

Az Alap a Magyar Állam által kibocsátott értékpapírokon kívül nem fekteti az Alap eszközeinek több mint 35 százalékát értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek értékpapírjaiba.

#### **20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága**

Az Alapnak nincs leképezett indexe.

#### **21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni**

Az Alap nem befektetési alapba fektető alap.

#### **22. A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése**

Az Alap nem befektetési alapba fektető alap.

#### **23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk**

*24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség*

Az Alap számára származtatott ügyletek alkalmazására kizárólag fedezeti célból van lehetőség.

*24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre*

Az Alap az Alapot érintő devizaárfolyam kockázat mérséklését célzó ügyleteket köthet.

*24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt*

Kormányrendelet 37. § e) pont.

*24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok*

Az Alap legfeljebb az Alap portfóliójában levő ingatlanbefektetések deviza alapú bevételeiből származó (azok befolyási ütemezéséhez igazodó módon vagy a bevételek jelenértékeként meghatározott) árfolyamkockázat fedezetére köthet az ezen deviza árfolyam kockázat hatását részben vagy egészben fedező származtatott ügyletet.

*24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai*

Az Alap a pozíciók nettósítását nem tervezi.

*24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése*

Az Alap indexekre és egyéb összetett eszközökre vonatkozó ügyletek kötését nem tervezi.

*24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása*

Tőzsdei származtatott pozíciók esetén az adott instrumentumra közzétett hivatalos elszámoló ár, mely az adott tőzsde honlapján kerül közzétételre.

Tőzsdén kívüli származtatott pozíciók esetén a határidős vételi megállapodások „T” Napi Eszközértéke a mögöttes instrumentum fentiek alapján meghatározott „T” napi (az adott eszközre irányadó értékelési szabályok szerint, a jelen Kezelési Szabályzat 28. pontjában meghatározott közzétételi helyeken közzétett árfolyamon meghatározott) piaci értéke alapján kerül meghatározásra a pozíció nettó jelenértékeként.

*24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát*

Az Alap elsődlegesen tőzsdei és tőzsdén kívüli deviza fedezeti ügyleteket kíván kötni, így az adott tárgykörbe eső ügyletek kötését nem tervezi.

*24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk*

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések**

*25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap*

Az Alap elsősorban értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanokba kíván befektetni.

*25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap*

Ingatlanszektoronként az Alap portfóliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek:

- Iroda ingatlanok
- Ipari, raktár és logisztikai ingatlanok

- Lakóingatlanok (bérlakások, lakóparkok, egyedi lakóingatlanok, üdülő ingatlanok, nyugdíjasházak, stb.)
- Kereskedelmi ingatlanok
- Idegenforgalmi ingatlanok (szállodák, szórakoztató létesítmények, stb.)
- Telek ingatlanok
- Egyéb ingatlanok

*25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap*

Az Alap Magyarországon fektet be.

*25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében*

Az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma (az Alap eszközeinek 25%-a) az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2014. november 19.) nettó eszközértékéhez viszonyítva 217.117.959 HUF.

*25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan*

Az Alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 40 százalékát.

Az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 25% lehet.

*25.6. Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok maximum aránya*

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap eszközeinek 100 százalékát, mely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2014. november 19.) nettó eszközértékéhez viszonyítva 868.471.834 HUF.

*25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok*

Az Alapra a következő kockázatok hárulnak:

- A Kibocsátó és a Forgalmazó között nem áll fenn egyetemleges felelősség, így a jelen Tájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapírok a szokásostól eltérő kockázatúak.
- Az ingatlanpiac sajátosságai
- Az Alap befektetési stratégiájából adódó kockázat
- A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat
- Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat
- Az ingatlanok értékéből, hasznosításából eredő kockázat
- Az ingatlan fejlesztések speciális kockázatai
- Devizaárfolyam kockázat
- Koncentrációs kockázat
- Az Alap sajátosságaiból eredő kockázat
- Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok
  - o Makrogazdasági kockázatok
  - o Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat
  - o Személyi feltételekből eredő kockázat

*25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei*

Az Alapkezelő köteles a szerződéses kapcsolatainak kialakítása során minden elvárhatót megtenni annak érdekében, hogy a szerződő partnerek szerződéses kötelezettségeinek nem teljesítése esetén felmerülő pénzügyi veszteségeket elkerülje. Az Alapkezelő a szerződéseiben köteles a szerződés jellegéhez és értékéhez igazodó szerződési biztosítékokat kikötni, ennek során az Alapkezelő lehetőség szerint olyan biztosítékokat alkalmaz, amelyek várhatólag alkalmasak a partner szerződésszegéstől való visszatartására, illetve melyek szerződésszegés esetén a lehető legrövidebb időn belül lehetővé teszik a keletkezett kockázatok és veszteségek mérséklését. Ennek érdekében az Alapkezelő szerződéseit jogi képviselő közreműködése mellett köti.

Az Alapkezelő folyamatosan figyelemmel kíséri a megkötött szerződéseinek teljesülését a szerződés megkötésétől az ügylet lezárásáig. Amennyiben a megkötött szerződésektől bármilyen eltérést észlel, köteles annak okát haladéktalanul kivizsgálni és a szerződő partnert a határidő megjelölésével a szerződésszerű teljesítésre felszólítani. Amennyiben a felszólítás nem vezet eredményre, az Alapkezelő köteles a vitát jogi útra terelni. Ennek során az Alapkezelő a peren kívüli megegyezés lehetőségét részesíti előnyben.

A partnerkockázatok kezelése érdekében az Alapkezelő a szerződések megkötése során, még a szerződések megkötését megelőzően meggyőződik a szerződő partner létezéséről – jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a nyilvántartó hatóság határozata alapján, természetes személyek esetében a személyi azonosító okmányok alapján –, a szerződő partnerek nevében eljáró képviselők képviseleti jogosultságáról. Ezen dokumentumok eredeti példányának azonosítását követően a másolati példányokat az Alapkezelő nyilvántartásában köteles megőrizni.

Az Alapkezelő az Alap befektetési és szerződéses kapcsolatainak kialakítása során minden adott helyzetben elvárhatót megtesz annak érdekében, hogy a kockázati tényezőket azonosítsa és az azonosított kockázatokkal összefüggésben felmerülő pénzügyi veszteségeket elkerülje, vagy minimalizálja. Az Alapkezelő a biztosítható kockázatok elkerülése, illetve az azokkal járó károk fedezése érdekében lehetőség szerint a kockázat típusához igazodó biztosítékokat köt ki.

Az Alapkezelő a szerződéseiben köteles a szerződés jellegéhez és értékéhez igazodó szerződési biztosítékokat kikötni, ennek során az Alapkezelő lehetőség szerint olyan biztosítékokat alkalmaz, amelyek várhatólag alkalmasak a partner szerződésszegéstől való visszatartására, illetve melyek szerződésszegés esetén a lehető legrövidebb időn belül lehetővé teszik a keletkezett kockázatok és veszteségek mérséklését. Ennek érdekében az Alapkezelő szerződéseit jogi képviselő közreműködése mellett köti.

Az Alapkezelő folyamatosan figyelemmel kíséri a megkötött szerződéseinek teljesülését a szerződés megkötésétől az ügylet lezárásáig. Amennyiben a megkötött szerződésektől bármilyen eltérést észlel, köteles annak okát haladéktalanul kivizsgálni és a szerződő partnert a határidő megjelölésével a szerződésszerű teljesítésre felszólítani. Amennyiben a felszólítás nem vezet eredményre, az Alapkezelő köteles a vitát jogi útra terelni. Ennek során az Alapkezelő a peren kívüli megegyezés lehetőségét részesíti előnyben.

A partnerkockázatok kezelése érdekében az Alapkezelő a szerződések megkötése során, még a szerződések megkötését megelőzően meggyőződik a szerződő partner létezéséről – jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a nyilvántartó hatóság határozata alapján, természetes személyek esetében a személyi azonosító okmányok alapján –, a szerződő partnerek nevében eljáró képviselők képviseleti jogosultságáról. Ezen dokumentumok eredeti példányának azonosítását követően a másolati példányokat az Alapkezelő nyilvántartásában köteles megőrizni.

*25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása*

Az Alap nyilvántartásba vételét megelőzően apportálás nem történt.

#### **IV. A kockázatok**

##### ***26. A kockázati tényezők bemutatása***

**A Kibocsátó és a Forgalmazó között nem áll fenn egyetemleges felelősség, így a jelen Tájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapírok a szokásostól eltérő kockázatúak.**

Az Alapkezelő az Alap befektetési és szerződéses kapcsolatainak kialakítása során minden adott helyzetben elvárhatóan megtesz annak érdekében, hogy a kockázati tényezőket azonosítsa és az azonosított kockázatokkal összefüggésben felmerülő pénzügyi veszteségeket elkerülje, vagy minimalizálja. Az Alapkezelő a biztosítható kockázatok elkerülése, illetve az azokkal járó károk fedezése érdekében lehetőség szerint a kockázat típusához igazodó biztosítékot köt ki.

##### ***Az ingatlanpiac sajátosságai***

Az ingatlanok vételárának megtérülési ideje viszonylag hosszú, ezért ingatlanba csak hosszú távon érdemes befektetni. Ezen felül az ingatlanbefektetések kockázata sem elhanyagolható, az ingatlanok fejlesztése, hasznosítása, illetve értékesítése időről-időre – a piaci viszonyok változásával párhuzamosan – nehézségekbe ütközhet, ezért az ingatlanpiacon realizálható hozam nem feltétlenül egyezik meg az alternatív befektetési eszközökön elérhető hozamok alakulásával.

##### ***Az Alap befektetési stratégiájából adódó kockázat***

Az Alap befektetési stratégiája elsősorban értéknövelésre alapozott, az Alapkezelő jövedelemtermelő portfólió elemeket legfeljebb kisebb mértékben, illetve időszakosan kíván vásárolni, illetve tartani. Az Alap folyamatos hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből származhat, mely az Alap méretéhez viszonyítottan várhatóan nem lesz jelentős mértékű. Ezért az Alap teljesítménye időben változó lehet és akár szélsőséges árfolyammozgások bekövetkezése sem zárható ki. Az Alap által megvalósítani tervezett projektek jellemzően hosszabb (jellemzően több éves) kifizetésűek, így a projektek során realizált érték várhatóan csak hosszabb távon jelenik meg az Alap Nettó Eszközértékében. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a projektek megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan, illetve az értékteremtés realizálását megelőzően merülnek fel az Alapban. Erre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke, illetve hozama rövidtávon ingadozhat, és az Alap hosszabb távon várható teljesítményét a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

##### ***A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat***

A hazai és nemzetközi gazdasági és politikai környezet jelentős hatással lehet az Alap eszközeire, így különösen az ingatlanok értékére, valamint az Állampapírok hozamára és az üzleti életre általában. Az egyes országok kormányzati politikája befolyásolhatja az általános tőkepiaci feltételeket és az ingatlanbefektetések hozamait is. A Nettó Eszközértéket befolyásolhatja a gazdasági növekedés, a külgazdasági pozíció, az árfolyam politika, a költségvetés hiányának mértéke, az infláció és a kamatszint. A fentiekben túl további kockázatot jelenthet az egyes adójogszabályok megváltozása.

##### ***Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat***

A portfólió elemeinek értékesítése vagy az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése időnként nehézségekbe ütközhet, az ingatlanok, állampapírok és egyéb, az Alap által tartott tőkepiaci eszközök árát, hozamát az ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő az aktív értékteremtési fázis végén az Alap által megvalósított projekteket döntően értékesíteni kívánja, az ingatlanpiaci értékesítési körülmények alakulása az átlagosnál nagyobb mértékben lehet kihatással az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására és az ezen keresztül a Befektetők által realizált hozamra.

Az Alap befektetéseinek elsődleges célpiaca, az ingatlanpiac az értékpapír piacok esetében megszokottnál kisebb likviditással rendelkezik, így az Alap vagyonának befektetése, illetve a befektetések értékesítése esetenként jelentős időigénnyel bírhat. A gazdasági körülmények szélsőséges alakulása esetén elképzelhető, hogy az ingatlanpiac likviditása akár tartósan és akár jelentős mértékben csökkenhet, szélsőséges esetben átmenetileg akár el is lehetetlenítve az Alap eszközeinek értékesítését. Az esetleges illikvid piacon történő értékesítés az elérhető értékesítési árakat akár jelentős mértékben is kedvezőtlen irányba térítheti el.

Az Alap élni kíván a Törvényben meghatározott hitelfinanszírozás lehetőségével. Ezért a finanszírozási lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására. A hitelfelvétel az Alap által várhatóan elérhető hozamot és az Alap kockázatait egyaránt növelheti. A hitelek lejáratá és a befektetések időtávja közötti összhang esetleges hiánya az Alap likviditási helyzetét akár szélsőséges mértékben is befolyásolhatja.

#### ***Az ingatlanok értékéből, hasznosításából eredő kockázat***

Az ingatlanpiacokat időnként nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik, melyekkel szemben az Alapkezelő a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az Alap pozícióját. Tekintettel arra, hogy az Alap elsősorban fejlesztési projektek előkészítésére kíván koncentrálni, tevékenységét az ingatlanpiaci értékesítési- illetve hasznosítási kilátások változása az átlagosnál is nagyobb mértékben érintheti.

Az Alap kisebb mértékben, illetve időszakosan olyan ingatlanokba is kíván fektetni, amelyek esetében azok jövedelemtermelő képességét hosszú távú bérleti szerződések biztosítják. Ezt a jövedelemtermelő képességet azonban befolyásolja a bérbevevő fizetőképessége, a bérbe adott ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeinek változása. Ezen felül a bérleti szerződések bérlő részéről történő felmondása – a felmondással járó esetleges büntető díjak ellenére – bevétel kiesést okozhatnak, amennyiben az ingatlant átmenetileg nem vagy csak rosszabb feltételekkel sikerül bérbe adni. Ezen tényezők kihatással lehetnek az esetlegesen az Alap által fejlesztett és hasznosított, értékesíteni kívánt ingatlanok értékére, így eladási árára is.

#### ***Az ingatlan fejlesztések speciális kockázatai***

Az Alap portfóliójába elsősorban olyan ingatlanok kerülnek, amelyek fejlesztési célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetőek. A fejlesztés fogalma alatt – az Alap szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő többek között viseli a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat, és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat. Ezek a kockázatok egyrészt eredményezhetik a fejlesztés időbeli elcsúszását, vagy a tervezett mennyiségi és minőségi jellemzőknél gyengébb jellemzőkkel rendelkező ingatlan-termék előállítását, szélsőséges esetben az adott fejlesztési projekt ellehetetlenülését is.

A fejlesztési tevékenység során az Alap a projekteket nagyobb részt a kivitelezési tevékenység megkezdése előtt értékesíteni kívánja, kisebb részben azonban kész kivitelezési tevékenységgel is együtt járó fejlesztési tevékenységet végezni. Ilyen esetben az Alap fejlesztési tevékenységének kockázatát az építőipari tevékenységhez kapcsolódó kockázatok jelentős mértékben befolyásolhatják.

#### ***Devizaárfolyam kockázat***

Az Alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az Alap tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások valamint hitelek különféle devizákban lehetnek denominálva, aminek következtében ezen értékpapíroknak az egyes devizákban kifejezett értékük forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

Az Alap élni kíván a Kormányrendeletben meghatározott fedezeti ügyletek kötésének lehetőségével. Ezért a fedezeti lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

### ***Koncentrációs kockázat***

Az Alap befektetési portfóliója, valamint befektetői köre az Alap jellegéből adódóan az átlagosnál nagyobb koncentrációt mutat. Erre tekintettel egy-egy befektetés és/vagy egy-egy befektető helyzetében bekövetkező változás az Alapra az átlagosnál lényegesen nagyobb hatással lehet.

### ***Az Alap sajátosságaiból eredő kockázat***

Az Alapkezelő ezúton kívánja felhívni potenciális befektetői figyelmét az Alap sajátosságaiból eredő kockázati tényezőkre:

- Nem szabad figyelmen kívül hagyni az ingatlanok tulajdonlásával, üzemeltetésével, felújításával, műszaki állapotával, fejlesztésével, illetve az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos kockázatokat.
- Az Alapkezelő által megvalósítani tervezett befektetési politikának megfelelő portfólió az Alap nyilvántartásba vételétől kezdve csak fokozatosan alakulhat majd ki.
- Az Alapkezelő jogosult a Törvényben, egyéb jogszabályban és a jelen Kezelési Szabályzatban rögzített jogosultságok gyakorlására, döntések meghozatalára, különös tekintettel:
  - az Alap nevében befektetési, eszközértékesítés, illetve az Alap vagyónának hasznosítását érintő döntések meghozatalára és minden ehhez szükséges jognyilatkozat megtételére, megállapodás megkötésére,
  - a rendkívüli hozamfizetés elrendelésére,
  - az Alap beolvasztására, megszüntetésére, átalakítására (beleértve az Alap fajtájának, típusának megváltoztatását),
  - az Alap működéséhez, illetve forgalmazásához kapcsolódó költségek körének, mértékének megváltoztatására,
  - az Alap futamidejének megváltoztatására
  - az Alap befektetési politikájának megváltoztatására,
  - a jelen Kezelési Szabályzat megváltoztatására.
- Az Alapkezelő az átlagostól eltérő hozampolitikát alakított ki.
- A Befektető terhére forgalmazási és visszaváltási jutalék kerülhet felszámításra.
- Az Alapkezelő a Forgalmazó útján köteles a Befektetési Jegyeket főszabályként minden Forgalmazási Napon forgalmazni, a Törvényben és a Kezelési Szabályzatban részletezett esetekben és módon azonban lehetőség van a folyamatos forgalmazás felfüggesztésére, szünetelésére, illetve a folyamatos visszaváltás felfüggesztésére.

### ***Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok***

#### ***Maergazdasági kockázatok***

Az Alapkezelő tevékenységi köre kizárólag az alapkezelésre korlátozódik, és bevételei kizárólag ebből a tevékenységből származnak.

#### ***Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat***

Az Alapkezelő rendelkezik a működéséhez szükséges tárgyi, technikai feltételekkel, viszont e körülményekben menet közben bekövetkező esetleges változásokból eredő kockázatok kihathatnak a kezelt alapok eredményességére is.

#### ***Személyi feltételekből eredő kockázat***

Az Alapkezelő a tevékenység irányítására, portfóliókezelésre, illetve a back office tevékenység szervezésére olyan személyeket alkalmaz, akik megfelelő gyakorlati tapasztalattal, illetve a külön jogszabályban előírt vizsgával rendelkeznek. Az Alapkezelő tevékenységét az alapkezelőkre vonatkozó törvényi előírások, és az ezek alapján készült belső szabályzatok alapján végzi. Mindezekről függetlenül fennállnak a munkavállalókkal kapcsolatos személyes kockázatok.

## V. Az eszközök értékelése

### *27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás*

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alapkezelő állapítja meg és a Letétkezelő ellenőrzi.

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a Befektetési Jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a Befektetési Jegyek aktuális egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéke alapján kell megállapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján, illetve illikvid eszközök esetén szakértői becslés alapján kell meghatározni.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap Nettó Eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a Nettó Eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a Letétkezelőnek, illetve az értékbecslőnek.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket minden Forgalmazás-elszámolási Napra, valamint minden Értékelési Napra meg kell állapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+1” napon történik legkésőbb 10 óráig a „T” napig lezajlott forgalmazás (teljesített ügyfélmegbízások) figyelembe vételével és a 28. pont szerinti eszközérték adatok alapján. A Befektetési jegyek T napra vonatkozóan benyújtott megbízásokból származó követeléseket és tartozásokat kell az Alap T napi eszközértékében figyelembe venni. A Forgalmazó helyekkel szembeni követelésekkel növelni, a tartozásokkal pedig csökkenteni kell az Alap pénzeszközeit.

Az Alap Nettó Eszközértékét „T” napra vonatkozóan „T+1” napon kell meghatározni. Az Alap mindenkori Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap „T” napon ismert eszközeinek, a 28. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

Az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték az Alap mindenkori Nettó Eszközértékének és a Befektetési Jegyek számának hányadosa.

Az egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközérték megállapításakor a T nap zárásakor forgalomban lévő Befektetési Jegy állománnyal kell számolni függetlenül attól, hogy a forgalom pénzügyi elszámolása megtörtént-e.

Az Alapkezelő az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket forintra kerekítve állapítja meg úgy, hogy az Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja a Befektetési Jegyek számával. A számítást a Letétkezelő ellenőrzi.

Az Alap Nettó Eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó Eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az Alap Nettó Eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a megállapított hiba bekövetkezésének időpontjában érvényes mértékének megfelelően kell módosítani a Nettó Eszközértéket minden olyan Értékelési Napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett. A javított Nettó Eszközértéket közzé kell tenni.

Nem minősül hibának az olyan hibás piaci árfolyam és adatközlés, amely nem az Alapkezelő vagy a Letétkezelő érdekkörében merült fel, feltéve, hogy az Alapkezelő és a Letétkezelő a tőle elvárható gondossággal járt el a Nettó Eszközérték megállapítása során.

Ha Befektetési Jegy forgalmazására hibás Nettó Eszközértéken került sor, a hibás és a helyes Nettó Eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a Befektetővel 30 napon belül el kell számolni, kivéve, ha

- a hibás Nettó Eszközérték-számítás miatti, egy Befektetési Jegyre jutó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes Nettó Eszközértéken egy Befektetési Jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,
- a hibás és a helyes Nettó Eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összegszerűen nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, vagy az Alapkezelő a Nettó Eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a Befektetési Jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a Befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyonsökkenést az Alapkezelő pótolja az Alap számára.

A megállapított Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó értéket a Letétkezelő legkésőbb a megállapítást követő kettő munkanapon belül közzéteszi a BAMOSZ honlapján és megküldi a Forgalmazók részére, az Alapkezelő pedig közzéteszi az Alap Közzétételi Helyein.

**28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszereknek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a Kbtv. 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket**

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alap tulajdonában álló eszközök értéke – ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – és az eszközöket terhelő összes kötelezettség – beleértve a passzív időbeli elhatárolások értékét is – különbözete alapján kell megállapítani.

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a Befektetési Jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a Befektetési Jegyek aktuális egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéke alapján kell megállapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni. Az eszközök árazásához szükséges információk beszerzése információszolgáltató rendszereken (pl. Reuters, Bloomberg) keresztül, vagy más megbízható adatszolgáltatóknál (Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt, Fund Administrator, Letétkezelő stb.) elérhető áradatok alapján történhet.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap Nettó Eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a Nettó Eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a Letétkezelőnek.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alapkezelő minden Forgalmazás-elszámolási Napra, valamint minden Értékelési Napra megállapítja.

Az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték az Alap mindenkori Nettó Eszközértékének és a Befektetési Jegyek számának hányadosa.

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+1” napon történik legkésőbb 10 óráig a „T” napig lezajlott forgalmazás (teljesített ügyfélmegbízások) figyelembe vételével. A Befektetési jegyek T napra vonatkozóan benyújtott megbízásokból származó követeléseket és tartozásokat kell az Alap T napi eszközértékében figyelembe venni. A Forgalmazó helyekkel szembeni követelésekkel növelni, a tartozásokkal pedig csökkenteni kell az Alap pénzeszközeit. Az egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközérték megállapításakor a 'T' nap zárásakor forgalomban lévő Befektetési Jegy állománnyal kell számolni függetlenül attól, hogy a forgalom pénzügyi elszámolása megtörtént-e.

## **Az egyes eszközelemek értéke megállapításának szabályai Épületek, telkek, építési tevékenység alatt álló ingatlanok**

Az Alap az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének megállapításával ingatlanértékelőt bíz meg. Ingatlanértékelő szervezet esetén a megbízásban az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személyt is meg kell határozni. A megbízás hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges. Az ingatlanértékelőnek, Kormányrendelet szerinti tevékenységével okozott kár megtérítése érdekében mindenkor káreseményenként legalább kétszázötvenmillió, illetve évente együttesen legalább háromszázhetvenötmillió forint összegű vagyoni biztosítékkal kell rendelkeznie. Vagyoni biztosíték lehet:

- a) felelősségbiztosítás,
- b) hitelintézet által vállalt garancia,
- c) hitelintézetnél lekötött, a vagyoni biztosíték célra elkülönített és zárolt pénzüsszeg.

Az ingatlanértékelő köteles a felhasznált vagyoni biztosítékot - amennyiben e tevékenységét továbbfolytatja - haladéktalanul, de legkésőbb harminc napon belül pótolni.

Az ingatlanértékelést végző természetes személy egyidejűleg legfeljebb öt ingatlanalagnál vagy ingatlantársaságnál láthat el ingatlanértékelői feladatot, egy adott alap esetében legfeljebb 5 évig, és az egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalagoktól származó jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg az éves jövedelmének (bevételének) 30%-át.

Az előbbieken előírtakon túlmenően további követelmény az ingatlanértékelő szervezettel szemben, hogy az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló személy egyidejűleg legfeljebb öt ingatlanalagnál vagy ingatlantársaságnál láthat el ingatlanértékelői feladatot, és az ingatlanértékelő szervezet egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalagoktól származó bevétele nem haladhatja meg az éves nettó árbevételének 10%-át.

Az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékelése piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, nettó jelenérték számításon alapuló módszerrel, vagy újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlant értékelni.

Kivételesen, ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas a piaci érték megállapítására, az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

Az ingatlanértékelő határozza meg

- az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az Alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az Alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,
- a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését,
- ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az Alap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az Alap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén az Alap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlant figyelembe vehető, valamint.

Az ingatlanértékelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről szakvéleményt készíteni.

Az ingatlanértékelő szakvéleményében

- ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,
- részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,
- ismerteti az ingatlanra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartásban szereplő leírást (ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,
- ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,
- ismerteti építési tevékenység alatt álló ingatlan esetén a kivitelezési terv teljesülését, és
- mellékletként csatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

Az ingatlanértékelő az értékelést építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

Az Alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az Alap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok éves bérleti díj bevételeinek 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap, illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek, az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

Amennyiben az Alap Befektetési Jegyeinek visszaváltását az Alapkezelő vagy a Felügyelet a Törvény 114. § (2) bekezdésében meghatározott ok miatt felfüggeszti, az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét legkésőbb a forgalmazás tervezett újraindítását megelőzően ismét meg kell állapítani. Az értékelést egy külső ingatlanértékelővel kell ellenőriztetni. A külső ingatlanértékelőre az Alap ingatlanértékelőjére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók. Amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a külső ingatlanértékelő nem fogadja el az Alap ingatlanértékelője által megállapított értéket, az adott ingatlan értékét a két ingatlanértékelő együttesen köteles megállapítani. Ennek hiányában a forgalmazás nem kezdhető meg.

#### **Látra szóló betét**

A látra szóló betétek összegét a „T” napig felhalmozott kamatok összegével meg kell növelni.

### **Lekötött betétek**

A lekötött betétek összegét a „T” napig felhalmozott kamatok összegével meg kell növelni.

### **Magyar Állampapírok**

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő Állampapírok értékét az ÁKK által a délutáni árjegyzés alapján nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott középárfolyam alapján kell számítani. A számításhoz a „T” napra – annak hiányában azt megelőző, ahhoz legközelebbi napra – az ÁKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.

Azoknál a kamatozó értékpapíroknál, ahol az árfolyam a legutolsó kamatfizetés óta felhalmozódott kamatok nem tartalmazza, az árfolyamhoz hozzá kell adni a legutolsó kamatfizetés óta – „T” napig eltelt napok számát alapul véve, a „T” napot beleszámítva – felhalmozódott kamatot.

### **Külföldi Állampapírok**

Az Európai Unió és az OECD tagállamai által kibocsátott egy évnél nem hosszabb futamidejű hitelviszonyt megtestesítő Állampapírok esetében a „T” napra vonatkozó árfolyamot a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – elsősorban Bloomberg, ennek hiányában a Reuters – által közölt „T” napra vonatkozó záróáron kell kiszámolni.

### **Nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

Nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a „T” napra vonatkozó árfolyamot a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – elsősorban Bloomberg ennek hiányában Reuters – által közölt „T” napra vonatkozó záróáron kell kiszámolni.

### **Diszkont kincstárjegyek**

3 hónapnál hosszabb futamidejű diszkont kincstárjegyek esetében az értékpapírokat az Államadósság Kezelő Központ által közölt „T” napra vonatkozó, az elsődleges forgalmazók délutáni árjegyzésének legjobb vételi és eladási árfolyama alapján meghatározott átlagárfolyamon kell számításba venni. Ha a diszkont kincstárjegyre az adott napon nem közöltek árat, akkor az értékpapír árfolyamát a legutolsó közölt átlagárfolyamon kell nyilvántartani.

Amennyiben a diszkont kincstárjegy hátralévő futamideje kevesebb, mint 3 hónap, úgy az Államadósság Kezelő Központ által közölt 3 hónapos referenciahozam alapján kell kiszámítani az adott diszkont kincstárjegy „T” napra vonatkozó árfolyamát.

### **Kollektív befektetési formák**

A kollektív befektetési formákat a forgalmazó/letétkezelő által közzétett utolsó hivatalos árfolyamon kell nyilvántartani. A nem forintban denominált folyószámla, lekötött betét, értékpapír illetve származékos pozíciók értékét az MNB által „T” napra meghatározott fixing segítségével kell forintra átszámítani.

### **Áfa követelés, kötelezettség elszámolása**

Az Alap a saját kibocsátású számlák fizetendő áfa tartalmát a kötelezettségek között, az idegen kibocsátású számlák visszaigényelhető áfa tartalmát a követelések között névértéken veszi nyilvántartásba.

### **Jövőbeli kötelezettségek**

Az Alap jogosult – a már ismertté vált vagy nagy valószínűség szerint realizálódó jövőbeli költségek fedezésére – pénzügyi fedezetet képezni, és azokat egy összegben vagy naponta időarányosan, a tényleges kifizetések előtt az Alapra terhelni (elhatárolás/céltartalék).

## **A nehezen értékelhető eszközök értékelése során a Kbfv. 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszerek**

Az Alap a nehezen értékelhető eszközöket az Alap beszerzési értéken tartja nyilván, kivéve amennyiben ezen érték nyilvánvalóan jelentősen eltér az adott eszköz feltételezhető piaci értékétől, mely esetben az Alapkezelő független szakértőt kér fel az értékelés elvégzésére és az érték-felülvizsgálat javasolt gyakoriságának meghatározására. A független szakértői értékelés rendelkezésre állása esetén az eszközöket az értékelésben meghatározott értéken kell a nettó eszközérték számítás során figyelembe venni. A független értékelő megbízását megelőzően az Alapkezelő tájékoztatja a Letétkezelőt az értékelő személyéről, mely ellen a Letétkezelő 3 munkanapon belül jogosult kifogást emelni és alternatív szakértőre javaslatot tenni.

### **29. A származtatott ügyletek értékelése**

Az összetett származtatott ügyleteket az alaptermékekre felbontva kell kezelni. A tőzsdei határidős ügyleteket és a tőzsdén kívüli határidős ügyleteket az alapul szolgáló eszköz és az ügylet által generált fiktív vagy valós pénzáramlás összetételeként kell kezelni.

Az Alapkezelő az Alap devizában meglévő nem származtatott hosszú pozícióját az ugyanezen devizán alapuló rövid származtatott pozíciójával szemben nettósíthatja.

#### **Tőzsdei származtatott ügyletek**

A Nettó Eszközérték kiszámítása során a „T” napi nyitott tőzsdei származékos pozíciókat az adott instrumentumra közzétett hivatalos elszámoló ár alapján kell értékelni.

#### **Tőzsdén kívüli határidős ügyletek**

- *Határidős vételi megállapodások*

A határidős vételi megállapodások „T” Napi Eszközértéke a mögöttes instrumentum fentiek alapján meghatározott „T” napi piaci értékének és a határidős megállapodásban szereplő vételi árfolyam „T” napra vonatkozó jelenértékének a különbözetével egyezik meg.

- *Határidős eladási megállapodások*

A határidős eladási megállapodások „T” napi Nettó Eszközértéke a határidős megállapodásban szereplő eladási árfolyam „T” napra vonatkozó jelenértékének és a mögöttes instrumentum fentiek alapján meghatározott „T” napi piaci értékének különbözetével egyezik meg.

A nem forintban denominált folyószámla, lekötött betét, értékpapír illetve származékos pozíciók értékét az MNB által „T” napra meghatározott fixing segítségével kell forintra átszámítani.

### **30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **VI. A hozammal kapcsolatos információk**

### **31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása**

Az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni. A Befektetők a tőkenövekményt elsősorban a Befektetési Jegy visszaváltásával realizálhatják.

Az Alapkezelő az Alap hatékony működtetése érdekében az Alapkezelő közgyűlésének döntésével a közgyűlési döntésben meghatározott mértékben rendkívüli hozamfizetést rendelhet el.

Rendkívüli hozamfizetést az Alapkezelő az alábbi események bekövetkezése esetén rendelheti el, az esemény bekövetkezését követő 120 napon belül:

- két egymást követő naptári negyedév utolsó Értékelési Napján az Alap által kialakított ingatlanportfólió és a kollektív befektetési értékpapírok (felvett hitelek, mint kötelezettségek értékével csökkentett) piaci értékének a Nettó Eszközértékhez viszonyított aránya 80% alatt marad, vagy

- az Alap mérete az Alapkezelő megítélése szerint akadályozza az Alap portfoliójának hatékony kialakítását, illetve az Alapkezelő megítélése szerint az Alap vagyonát az elérhető kellően vonzó befektetési célpontok elégtelen kínálata miatt nem képes kellő hatékonysággal befektetni, vagy
- amennyiben a legalább az Alap által kibocsátott befektetési jegyek 40 százalékát birtokló Befektetők Befektetési Jegy vásárlásának időpontja óta több mint 24 naptári hónap telt el.

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő arról határoz, meghatározva a hozamfizetés napját „E” és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a Törvényben meghatározott módon, az Alap Közzétételi Helyein tájékoztatja a Befektetőket.

Az Alapkezelő a hozamfizetésről szóló döntést követően elkülöníti a kifizetendő hozamot a Letétkezelőnél nyitott hozamfizetési alszámlára.

A hozam azokat a Befektetőket illeti meg, akiknek az Alap Befektetési Jegyei a hozamfizetést megelőző harmadik napon a tulajdonukban van „E-3”.

A KELER „E-2” napon pozíció listában értesíti az Alapkezelőt (Letétkezelőt), hogy az Alap Befektetési Jegyei mely befektetési szolgáltatóknál vezetett értékpapír számlákon, milyen eloszlásban találhatóak.

A Letétkezelő a hozamfizetési alszámláról a fent említett pozíció lista alapján a hozamfizetés értékenapjára a hozamra jogosult Befektetők befektetési szolgáltatóknál vezetett számlájára utalja a hozamot.

Az Alap hozamszámításának alapja az Alap tőkenövekménye, mely az adott napon számított Nettó Eszközértéke és a forgalomba hozott Befektetési Jegyek össznévértékének különbözete. Az Alapkezelő az elért hozam bemutatása, illetve közzététele során a Bszt 3. számú melléklete szerint jár el.

Hozam elsősorban az Alap tőkenövekménye terhére fizethető ki.

### ***32. Hozamfizetési napok***

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő arról határoz, meghatározva a hozamfizetés napját „E” és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a Törvényben meghatározott módon, az Alap Közzétételi Helyein tájékoztatja a Befektetőket.

### ***33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk***

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **VII. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása**

### ***34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret***

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára tőke-, illetve hozamígéretet.

#### ***34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)***

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára tőke-, illetve hozamígéretet.

#### ***34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem)***

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára tőke-, illetve hozamígéretet.

### ***35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk***

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## VIII. Díjak és költségek

### 36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja

36.1. *A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja*

Alapkezelési díj, amely 2012-2015 években a Nettó Eszközérték negyedéves számtani átlagának évi maximum 1%-a, 2016-tól a Nettó Eszközérték negyedéves számtani átlagának évi maximum 1,5%-a melyet negyedévenként, a tárgynegyedévet követő első hónap 15. napjáig kell megfizetni. Az Alapkezelő a ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési díjat a fenti maximum mérték, az Alap várható teljesítménye és versenyképességének fenntartása figyelembe vételével saját jogkörében jogosult meghatározni és amennyiben a maximum mértéktől eltérő díj felszámítása mellett dönt, erről köteles a Letétkezelőt előzetesen, a hatályba lépést legalább 3 munkanappal megelőzően írásban tájékoztatni. A ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési Díj időarányos részét a Nettó Eszközérték számítás során a tényleges kifizetésig az Alapot terhelő kötelezettségként kell beállítani. Az Alapkezelő az esedékességkor egyoldalúan jogosult a ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési Díj egy részének vagy egészének Alap javára történő visszajuttatásáról (és így a kötelezettség részleges feloldásáról) határozni, amennyiben megítélése szerint ezt az Alap teljesítménye indokolja és ez szükséges az Alap versenyképességének fenntartásához (így az Alapkezelő hosszú távú bevételeinek optimalizálásához).

36.2. *Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja*

A letétkezelési díj, a következő mértékű és összetételű:

- alapidj, mely éves szinten a hó végi nettó eszközérték 0,09 %-a, mely havonta kerül terhelésre;
- szerződés ellenjegyzési díj, mely minden az Alap által kötött, a Törvény. rendelkezései alapján a Letétkezelő ellenjegyzését igénylő ingatlan adásvételi, adásvétellel vegyes vagy egyéb hasonló jellegű szerződés után egy összegben kerül felszámításra és az alapidjval együtt elszámolásra, mértéke az alábbiak szerint alakul:
- Lakóprojektek esetében, ahol 15 adásvételi szerződésnél több, de 100 adásvételi szerződésnél kevesebb szerződés jön létre egy projekt keretén belül, az ellenjegyzési díj mértéke 47.000,- HUF/szerződés;
- Lakóprojektek esetében, ahol 100 adásvételi szerződésnél több szerződés jön létre egy projekt keretén belül, az ellenjegyzési díj mértéke 35.000,- HUF/szerződés;
- Egyéb projektek, illetve egyedi esetekben, az ellenjegyzési díj mértéke 75.000,- HUF/szerződés.
- a Letétkezelő által a letétkezelési szerződés alapján az Alap felé továbbhárítható egyéb, letétkezelési tevékenységhez kapcsolódó költségek, mint például különösen, de nem kizárólagosan a bankköltségek, letéti díjak, értéktári díjak egyéb hasonló díjak/költségek.

36.3. *Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja*

- Ingatlanértékelő (ESTON) díja amely a következő mértékű és összetételű:
  - „Érték-vélemény” elkészítésének megbízási díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 75.000,- HUF;
  - Első értékelési jelentés megbízási díja ingatlanonként 300.000,- HUF, ingatlancsoportonként pedig 400.000,- HUF;
  - Rendes aktualizáló jelentés díja ingatlanonként 81.000,-HUF, ingatlancsoportonként pedig 100.000,- HUF;
  - Rendkívüli aktualizáló jelentés díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 250.000,- HUF;

- Éves teljeskörű aktualizálás díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 250.000,- HUF;
- Havi aktualizáló jelentés díja ingatlanonként 56.000,- HUF, ingatlancsoportonként pedig 75.000,- HUF.
- Ingatlanértékelő (Colliers) díja amely a következő mértékű és összetételű:
  - Teljes értébecslés, vagy ingatlanalap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeg meghatározásának megbízási díja 1 milliárd forint értékhatárig 100.000,- HUF, 1 milliárd forint értékhatár felett pedig 150.000,- HUF;
  - Elidegenítéskor az ingatlanalap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeg meghatározásának megbízási díja 1 milliárd forint értékhatárig 100.000,- HUF, 1 milliárd forint értékhatár felett pedig 100.000,- HUF;
  - Havi aktualizálás -amennyiben a beruházásban előrehaladás nem történik - megbízási díja 1 milliárd forint értékhatárig 20.000,- HUF, 1 milliárd forint értékhatár felett pedig 25.000,- HUF;
  - Havi aktualizálás -amennyiben a beruházásban előrehaladás történik - megbízási díja 1 milliárd forint értékhatárig 50.000,- HUF, 1 milliárd forint értékhatár felett pedig 60.000,- HUF;
  - Negyedévenkénti gyakoriságú felülvizsgálat megbízási díja 1 milliárd forint értékhatárig 75.000,- HUF, 1 milliárd forint értékhatár felett pedig 100.000,- HUF;
  - Féléves gyakoriságú felülvizsgálat megbízási díja 1 milliárd forint értékhatárig 125.000,- HUF, 1 milliárd forint értékhatár felett pedig 150.000,- HUF;
- Könyvvizsgáló éves díja a következő mértékű: éves 300.000,-HUF+ÁFA, mely több részletben, a könyvvizsgáló és az Alap között létrejött szerződésnek megfelelő ütemezéssel kerül kifizetésre.
- A Felügyeleti díj a mindenkori jogszabályban meghatározott mértékben, mely jelenleg az Alap átlagos Nettó Eszközértékének 0,25 ezreléke/év. A Felügyeleti díjat a mindenkori jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, jelenleg negyedévenként, a tárgynegyedévet követő első hónap 20. napjáig kell megfizetni.
- Az Alap ügyletei során felmerült értékpapír-forgalmazási díjak jutalékok (kivéve a Befektetési Jegyek Budapesti Értéktőzsdén történő forgalmazásának költségeit), KELER és banki költségek, ingatlan közvetítési díjak, ügyvédi költségek, vagyonszerzési és eljárásai illetékek.
- A Befektetők Törvény által előírtak szerinti információkkal való ellátásának költségei, amennyiben az nem díjmentes.
- Hozamfizetés költségei.
- Számviteli és jogi szolgáltatásért fizetendő díj.
- A nemzetközi befektetésekhez kapcsolódó, a külföldi al-letétkelők által felszámított díjak és költségek.
- Az Alap megszüntetésével illetve átalakításával, a Befektetési Jegyek forgalmazásának szüneteltetésével, felfüggesztésével, és újra indításával kapcsolatos díjak.
- Az Alap befektetési tevékenységéhez kapcsolódó költségek, így különösen a tranzakciókhoz és befektetési lehetőségek vizsgálatához kapcsolódó átvilágítási, műszaki-, jogi- adó- és üzleti tanácsadói, könyvvizsgálói megbízások díjai és költségei.
- Az Alapot terhelő adók, díjak illetékek és egyéb olyan terhek, melynek fizetésére az Alap jogszabályi előírások alapján kötelezett.

- Az Alap jogszabályban előírt vagyonbiztosítása, továbbá az Alapkezelő által szükségesnek ítélt felelősségbiztosítás megkötéséhez és fenntartásához kapcsolódó mindazon díjak, költségek (beleértve a kapcsolódó tanácsadói, üzletkötői díjakat és jutalékokat), melyek az ingatlanok bérlőire nem háríthatók tovább.
- Befektetési tranzakciókhoz, valamint az Alap tulajdonában levő ingatlanok bérbeadásához kapcsolódó díjak, jutalékok és egyéb költségek, különös tekintettel a közvetítőknek fizetett ügynöki jutalékokra.
- Minden egyéb, az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával kapcsolatos díj, jutalék vagy költség, így különösen:
  - ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek (beleértve az üzemeltetést végző személyzet bérköltségeit, illetve az ilyen körben megbízott vállalkozók díját)
  - az állagmegőrzéshez szükséges felújítási, karbantartási költségek
  - a portfolióban lévő ingatlanok bérlőkre nem terhelhető üzemeltetési költségei
  - az építési tevékenység alatt álló ingatlanok beruházásai, fejlesztési költségei
  - az ingatlanok értéknövelő beruházásai
  - az Alap beruházási, felújítási és karbantartási tevékenységéhez kapcsolódóan igénybe vett tervező, szakértői, műszaki ellenőri és egyéb műszaki tanácsadói költségek;
  - reklámmal, piackutatással kapcsolatos költségek (beleértve a marketing koncepció és a kreatív anyagok kialakításának, a marketing anyagok előkészítésének és gyártásának valamint az igénybe vett média felületek használatának díjait, költségeit);

A fentiekben tételes meghatározott díjak az Alap és az egyes partnerek közötti szerződés módosítása függvényében az Alap futamideje alatt esetlegesen módosulhatnak.

A Forgalmazó a forgalmazás során a következő díjakat számítja fel a Befektetőknek:

- a, állományi díj, amely a befektetési jegyek értékpapír állománya után magánszemélyeknek évi 0,45 ezrelék, min. 600,- HUF/negyedév, nem magánszemélyek esetén évi 0,45 ezrelék, min. 400,- HUF/hó,
- b, transzfer díj, amely 5.000,- HUF, tranzakció,
- c, számlavezetési díj, amely 330,- HUF/hó

A fenti díjak a jelen Kezelési Szabályzat keltének időpontjában érvényes, a Forgalmazó aktuális díjszabásának, lakossági ügyfelekre vonatkozó, legfontosabb tételeit tartalmazzák. A díjak mértéke az ügyfél típusától függően a fentiekől eltérhet. A Befektetők a pontos feltételekről a Forgalmazónál tájékozódhatnak, teljes részletességében megismerhetik a rájuk vonatkozó kondíciókat.

***37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket***

Az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

***38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke***

Az Alap az eszközeinek legfeljebb 10 százalékát fektetheti más kollektív befektetési formákba.

***39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei***

Az Alapnak nincsenek részalapjai.

***40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk***

Nincsenek a tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása**

### **41. A befektetési jegyek vétele**

#### *41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje*

Az Alapkezelő a Forgalmazó útján, a Forgalmazó üzleti óráiban minden Forgalmazási Napon felveszi a Befektetési Jegyre vonatkozó vételi megbízásokat.

#### *41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap*

A vételi megbízás felvételének napját („T” nap) követő második forgalmazási nap („T+2” nap).

#### *41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap*

A vételi megbízás felvételének napját („T” nap) követő második forgalmazási nap („T+2” nap).

### **42. A befektetési jegyek visszaváltása**

#### *42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje*

Az Alapkezelő a Forgalmazó útján, a Forgalmazó üzleti óráiban minden Forgalmazási Napon felveszi a Befektetési Jegyre vonatkozó visszaváltási megbízásokat.

#### *42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap*

A Forgalmazás-elszámolási Nap minden év június 30. napja olyan módon, hogy a tárgyév június 30. napjáig benyújtott visszaváltási megbízásokat a tárgyévet követő év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken kell elszámolni. Az Alapkezelő a tárgyév június 30. napját követően a tárgyévben benyújtott visszaváltási megbízásokat a tárgyévet követő második év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni (azaz a 2013. június 30-át követően a Befektetők a Befektetési jegyek ellenértékéhez minimum 365, maximum 730 napos időtávon juthatnak hozzá).

Amennyiben a Befektetőnek Befektetési Jegyek visszaváltására vonatkozó megbízása az előbbiek alapján függőben van, úgy a Befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni. A megbízás visszavonása esetén a Befektető terhére díj vagy költség nem számítható fel.

Az Alapkezelő a visszaváltási megbízások vonatkozásában előteljesítésre jogosult, amennyiben azt legalább 5 munkanappal korábban a visszaváltási megbízást benyújtó Befektető részére az előteljesítés napjának megjelölésével írásban bejelentette és a Befektető az előteljesítés ellen az értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül írásban, az Alapkezelő részére megküldött, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban nem tiltakozott. Amennyiben az előteljesítés ellen a Befektető az előbbiek szerint határidőben nem tiltakozott, az Alapkezelő az előteljesítésre köteles, és az adott visszaváltási megbízást az előteljesítés napjára, mint Forgalmazás-elszámolási Napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni.

#### *42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap*

**A Forgalmazás-elszámolási Napot („T” nap) követő második nap („T+2” nap).**

### **43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai**

#### *43.1. A forgalmazási maximum mértéke*

A Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma 200.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz maximálisan 20.000.000.000,- HUF össznévértékű Befektetési Jegy.

#### *43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei*

Amennyiben a forgalomban lévő Befektetési Jegyek száma elérte a Forgalmazási Maximumot, akkor a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a Befektetési Jegyek mennyisége a Forgalmazási Maximum alá nem csökken. Amennyiben a Befektetési Jegyek mennyisége a Forgalmazási Maximum alá nem csökkent, a következő Forgalmazási Naptól a Befektetési jegyek folyamatos forgalomba hozatala folytatódik. A Törvény eltérő rendelkezése hiányában a Befektetési Jegyek visszaváltása a folyamatos forgalomba hozatal szünetelése esetén sem korlátozható.

A Forgalmazási Maximum elérését, a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatalának szüneteltetését, illetve újraindítását az Alap hirdetményi helyein közzé kell tenni.

#### **44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása**

##### *44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága*

A Befektetési Jegyek forgalmazási árának alapja az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték.

Az Alap Nettó Eszközértékét „T” napra vonatkozóan „T+1” napon határozza meg a Letétkezelő. Az Alap mindenkori Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap „T” napon ismert eszközeinek összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

A Letétkezelő az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket forintra kerekítve állapítja meg úgy, hogy az Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja a Befektetési Jegyek számával.

A Befektetési Jegyre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízást a Forgalmazás-értékelési Napra kell elszámlolni és Forgalmazás-teljesítési Napon.

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása során az Alapkezelő a Befektetők terhére eladási, illetve visszaváltási (vételi) jutalékot számít fel.

*44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg*

##### **Vételi jutalék**

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek vásárlásakor vételi jutalékot számít fel, melynek mértéke 10.000,- HUF/tranzakció.

A vételi jutalék megfizetése a Befektetési Jegyek ellenértékének megfizetésével egyidejűleg esedékes és a szükséges fedezet rendelkezésre állása az érvényes vételi megbízás leadásának feltétele. A felszámított vételi jutalék teljes mértékben az Alapkezelőt illeti meg.

##### **Visszaváltási jutalék**

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltása esetére visszaváltási jutalékot számít fel, melynek mértéke: 10.000,- HUF/tranzakció.

A visszaváltási jutalék a Befektetési Jegyek ellenértékének visszafizetésével egyidejűleg esedékes és automatikusan levonásra kerül a Befektetési Jegyek ellenértékéből. A felszámított visszaváltási jutalék a Forgalmazót illeti meg.

#### **45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák**

Budapesti Értéktőzsde

#### **46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák**

Magyarország

#### **47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nincsenek a tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

### **X. A befektetési alapra vonatkozó további információ**

#### **48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható**

A Befektetési Alap múltbeli teljesítményének bemutatása a Tájékoztató 2. számú mellékletét képezi.

#### **49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei**

Az Alap esetében nincs mód a Befektetési Jegyek bevonására.

#### **50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira**

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz. Kötelező megindítani az eljárást, ha a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása vagy a Befektetési Jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak.

Külön határozat nélkül elindul a megszűnési eljárás

- határozott futamidejű befektetési alap futamidejének lejártakor; vagy
  - ha a befektetők az összes befektetési jegy visszaváltására irányuló visszaváltási megbízást adtak le.
- A befektetési alapkezelő a megszűnési eljárás megindításáról hozott határozatáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a Felügyeletet, valamint rendkívüli közzététel útján a befektetőket és a befektetési alap hitelezőit.

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt a befektetési alap az általános szabályok szerint működik azzal, hogy a megszűnési eljárás lefolytatása alatt

- a befektetési alap nettó eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és az általános szabályok szerint közzétenni úgy, hogy a közzétételnél meg kell jelölni, hogy az alap megszűnés alatt áll;
- a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni, illetve zárt végű alap esetében új befektetési jegyeket nem lehet forgalomba hozni;
- a befektetési alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető be.

#### **Eszközök értékesítése és a vagyon kifizetése**

A megszűnési eljárás alatt a befektetési alap vagyonába tartozó pénzügyi eszközöket 1 hónapon belül, az ingatlanokat 12 hónapon belül értékesíteni kell.

Az értékesítést a pénzügyi eszközök esetében piaci áron, az ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlanok esetében legalább az ingatlanértékelő által meghatározott áron kell megkísérelni. Az értékesítésre megállapított határidő a befektetők érdekében a Felügyelet engedélyével pénzügyi eszközök esetében 3, ingatlanok esetében 6 hónappal meghosszabbítható.

Amennyiben ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlanok értékesítésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az ingatlanokat nyilvános árverésen történő értékesítésre kell bocsátani. Az árverési felhívást a befektetési alap közzétételi helyein az árverés időpontját legalább 10 nappal megelőzően meg kell jelentetni.

A befektetési alap tulajdonába tartozó teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 munkanapon belül megszűnési jelentést kell készíteni.

A megszűnési jelentést a Felügyelethez be kell nyújtani és ezzel egyidejűleg a befektetők felé közzé kell tenni.

A megszűnési jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- az éves jelentés kötelező tartalmi elemeit,
- a portfólióban lévő eszközök nyilvántartási értékét, eszközönkénti bontásban,
- az egyes értékesített eszközök befolyt ellenértékét,
- az esetleges járulékos és egyéb bevételeket,
- kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetéseket,
- a végelszámolás során felmerült költségeket és felszámított díjakat tételesen,
- a befektetők között felosztható tőkét,
- az egy befektetési jegyre kifizethető összeget, és
- a kifizetés kezdő napját és helyét.

A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.

A Felügyelet a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal törli a befektetési alapot a nyilvántartásból.

A befektetési alap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.

Pozitív saját tőkével rendelkező befektetési alap esetén a befektetési alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből a befektetési alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke a befektetőket befektetési jegyeik arányában illeti meg.

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve a befektetési alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetők számára előleg formájában részki fizetés teljesíthető. A részki fizetéssel kapcsolatos döntésről rendkívüli közleményt kell megjelentetni. A részki fizetésnek az egyes befektetési jegyek nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban kell történnie. A részki fizetés nem történhet a befektetési alapot terhelő kötelezettségek (a befektetési alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

A letétkezelő a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a befektetők részére, a részki fizetés keretében már kifizetett összeg figyelembevételével. A kifizetés kezdetéről rendkívüli közleményt kell közzétenni. A befektetők részére kifizetendő összeget a letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a befektetők részére történő kifizetésig.

Negatív saját tőkével rendelkező befektetési alap megszűnése esetén a hitelezők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

***51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről***

A Befektetési Jegyre vonatkozó információkat a Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat tartalmazza.

**XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk**

***52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)***

Az Alapkezelő cégneve:	Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Cégformája:	zártkörűen működő részvénytársaság
Cégjegyzékszám:	01-10-045316

***53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)***

A Letétkezelő cégneve:	K&H Bank Zrt.
Cégformája:	zártkörűen működő részvénytársaság
Cégjegyzékszám:	01-10-041043

**54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)**

A Könyvvizsgáló cégneve: HKH Consulting Számviteli és Gazdasági Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság  
Cégformája: korlátolt felelősségű társaság  
Cégjegyzékszám: 01-09-882407

**55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik**

Az Alapkezelőnek jelenleg nincs olyan szerződése tanácsadó cégekkel vagy külső befektetési tanácsadókkal, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.

**56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)**

A Forgalmazó cégneve: CIB Bank Zrt.  
Cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság  
Cégjegyzékszám: 01-10-041004  
A Forgalmazó cégneve: Budapest Bank Zrt.  
Cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság  
Cégjegyzékszám: 01-10-041037

**57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)**

Az Ingatlanértékelő cégneve: ESTON International Ingatlantanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Colliers Magyarország Nemzetközi Ingatlanközvetítő Kft.  
(szerződés folyamatban)  
Cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság  
(Colliers: korlátolt felelősségű társaság)  
Cégjegyzékszám: 01-10-044419  
(Colliers:01-09-166209)

**58. A prime brókerre vonatkozó információk**

**58.1. A prime bróker neve**

Az Alap nem veszi igénybe prime bróker szolgáltatását.

**58.2. Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása**

Az 58.1. alapján nem értelmezhető.

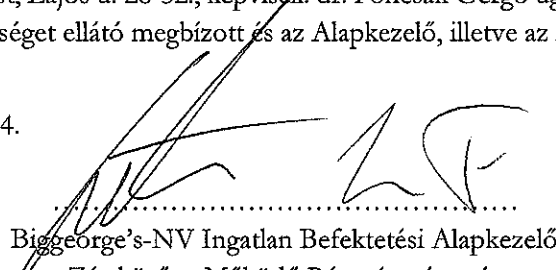
**58.3. A leítékezelővel kötött esetleges megállapodás azon elemének leírása, amely az ABA eszközei átruházásának és újrafelhasználásnak lehetőségére vonatkozik, továbbá a prime brókerre esetlegesen átruházott felelősségre vonatkozó információ leírása**

Az Alap nem rendelkezik ilyen megállapodással.

**59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása**

Az Alapkezelő megbízása alapján az Alap számára a Törvény, valamint az ABAK Rendelet szerinti „állandó megfelelési funkció” ellátását kiszervezett tevékenységként a Dr. Poncsák Gergő Ügyvédi Iroda (székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., képviseli: dr. Poncsák Gergő ügyvéd) mint megbízott látja el. Az kiszervezett tevékenységet ellátó megbízott és az Alapkezelő, illetve az Alap között semmilyen egyéb jogviszony nem áll fenn.

Budapest, 2014. december 04.



.....  
Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

